Satzung der Stadt Oldenburg

über den B e b a u u n g s p l a n Nr. W-497 I - An der Kreuzkirche - für das Flurstück 7470/122 und für einen Teil des Flurstücks 6097/122, Flur 4, Gemarkung Eversten

---

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. W-497 I" ist Bestandteil dieser Satzung. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet I und II (WA I u. WA II)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nichtstörenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

b) Im WA I sind die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

c) Im WA II können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1, 4, 5 und 6 BauNVO sind im WA II nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die unter (1) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei der Anwendung dieser Bestimmungen dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Bebauungsplan Nr. W-497 I

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 4

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zulässig.

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer-Kraft, insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 497, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 15.12.1980

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung
vom 05.02.1981 – 304.6-Z1102-03/W-497I
ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 05.02.1981
Bezirksregierung Weser-Ems,
Im Auftrag:

BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W-497 I - An der Kreuzkirche -

Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. W-497 I ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet und die nördlich und südöstlich anschließenden Flächen gilt der seit 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 497, der die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-497 I als Gemeinbedarfsflächen für den Bau eines Studentenwohnheimes festsetzt.

Anlaß der Planung

Diese Fläche soll nunmehr als Wohnbaufläche genutzt werden. Das Studentenwohnheim soll an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebietes gebaut werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 497 durch den Bebauungsplan Nr. W-497 I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungsänderung geschaffen werden.

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplanbereich wird im Norden und im Südosten von den nicht geänderten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 497 begrenzt.

Im Südwesten schließt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. W-429 an.

Flächengliederung und Einwohnerverteilung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 1,25 ha, die sich aufteilt in:

Allgemeines Wohngebiet - 3 Vollgeschosse zulässig	-	ca. 0,84 ha
Allgemeines Wohngebiet - 2 Vollgeschosse zulässig	-	ca. 0,23 ha
Allgemeines Wohngebiet - Pflanzstreifen	-	ca. 0,04 ha
Verkehrsfläche		ca. 0,14 ha.

In diesem Gebiet wohnen z.Zt. keine Einwohner. Es wird der Bau von 55 Wohneinheiten geplant. Beim Ansatz von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit beträgt der mögliche Einwohnerzuwachs ca. 140 Einwohner, womit eine Wohndichte von rd. 115 Einwohner/ha Bruttobauland erreicht würde.

Art und Maß der geplanten Nutzung

Die Bauflächen südlich der Erschließungs-Stichstraße und des öffentlichen Fuß- und Radweges zur Grundschule Staakenweg werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planungen des Bauträgers enthalten z.T. Gebäude von mehr als 50 m Länge. Es wurde daher statt der offenen Bauweise eine Sonderbauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, vorgesehen.
Maß der baulichen Nutzung:
a) im Westen: Z III; GRZ 0,4; GFZ 0,9
b) im Osten : Z II ; GRZ 0,4; GFZ 0,8

Für den Geländestreifen nördlich des öffentlichen Fuß- und Radweges wurden die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 497 übernommen.

Kinderspielplätze

Spielplätze für Kleinkinder müssen nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze auf den Grundstücken von den Eigentümern (Bauträgern) angelegt und unterhalten werden.
Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz für größere Kinder ist auf dem Gelände der Grundschule Staakenweg vorhanden und über den geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg zu erreichen.

Schulen

Der Planbereich gehört zum Einzugsbereich der Grundschule Staakenweg bzw. der katholischen Schule Lerigauweg.
Die schulische Versorgung im Sekundarbereich I wird durch das Schulzentrum Eversten (Orientierungsstufe, Hauptschule, Realschule, Gymnasium bis Klasse 10) gedeckt. Im Schulzentrum Eversten befindet sich auch die Sekundarstufe II (Gymnasium).

Einkaufsbereiche

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind an der Eichenstraße vorhanden. Der nächstgelegene Versorgungsschwerpunkt liegt an der Hauptstraße.

Erschließung

a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, öffentlicher Personennahverkehr

Das Baugebiet wird durch eine von der Eichenstraße abzweigende, ca. 80 m lange Stichstraße mit Wendeplatz erschlossen.

In Verlängerung dieser Stichstraße wird als Verbindung zum Schulgelände der Grundschule Staakenweg ein 3,5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt, der gleichzeitig Unterhaltungsweg für den in der Trasse dieses Weges geplanten Regenwasserkanal ist. Dieser Regenwasserkanal soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Wasserzüge Nr. 19 und Nr. 21 aufnehmen.
Der Bebauungsplan sieht nördlich des Weges einen Pflanzstreifen vor. Dieser Pflanzstreifen ist als Fortsetzung des öffentlichen Grüns an der Stichstraße gedacht. Er soll das Begleitgrün zu dem Fuß- und Radweg bilden und das Kirchengrundstück - hier vor allem den vorhandenen Parkplatz - zum Weg hin abschirmen. Es wird davon ausgegangen, daß der Parkplatz wie bisher von der Eichenstraße aus angefahren wird.

Öffentlichen Parkflächen sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen werden.
Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.
Dazu wird im Zentrum des Planbereiches eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen festgesetzt.

Die Erschließung dieses Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Eichenstraße.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch einen Regenwasserkanal, der an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Eichenstraße anschließt.

Die Deutsche Bundespost weist darauf hin, daß im Bereich des Bebauungsplanes die Anschlußmöglichkeit an das Kabelfernsehnetz Oldenburg - Eversten besteht.

Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

An der Kreuzkirche (Grunderwerb Straßenbau, Beleuchtung, Schmutzwasserkanal)	rd. 266.000,-- DM
Grünanlagen	rd. 64.000,-- DM
Fuß- und Radwegverbindung	rd. 86.000,-- DM
Herrichten der Vorflut (Regenwasserkanal) und Ausbau von Grenzgräben	rd. 130.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.
Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 190.000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.